

S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

Proiect nr.27/1/2012
PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire casa de locuit
P+1E

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PUD – Studiu de amplasament pentru
construire casa de locuit P+1E,
str. Voinicenilor f. nr. ,Tg.-Mureș

Faza de proiectare : P.U.D.

Proiectant : S.C. „**TEKTURA**” S.R.L.
RO 6564459
NR.INREGISTRARE : J26/1285/1994

Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Sef proiect	arh.Raus Adriana

Data : 2012

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Avize

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. **Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. **Obiectul lucrării**
- 1.3. **Surse de documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. **Evoluția zonei**
- 2.2. **Incadrare in localitate**
- 2.3. **Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. **Circulația**
- 2.5. **Ocuparea terenurilor**
- 2.6. **Echiparea edilitară**
- 2.7. **Probleme de mediu**
- 2.8. **Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. **Prevederi ale PUG**
- 3.3. **Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. **Modernizarea circulatiei**
- 3.5. **Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protectia mediului**
- 3.8 **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

ITL –PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII

A1- SITUATIA EXISTENTA

A2- REGLEMENTARI URBANISTICE

A3- REGLEMENTARI EDILITARE

A4- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A5- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

S.C. „TEKTURA” S.R.L.

TG.-MURES

Proiect nr.27/1/2012

**PUD – Studiu de
amplasament pentru
construire casa de locuit
P+1E**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. PUD – Studiu de amplasament pentru construire casa de locuit P+1E, str. Voinicenilor f. nr. ,Tg.-Mureş

1.2. Obiectul lucrării

În urma stabilirii temei-program documentația de față a fost întocmită la cererea SC ALLSTAR SRL, în vederea derulării studiilor preliminare de urbanism.

Prevederile studiului propun mobilarea unei parcele în suprafață de 810,0 mp cu o casa de locuit. Terenul se află în intravilanul municipiului Tg.-Mureş și aparține SC ALLSTAR SRL.

Terenul este situat în zona C-UTR L2cz subzona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul, sunt spre nord si vest parcele proprietate privată iar la est de o strada existenta aprobata printr-un PUD aprobat cu HCL nr. 103 din 4 septembrie 2008.

În partea de sud terenul luat în studiu se învecineaza cu strada Voinicenilor.

Planul Urbanistic de Detaliu ce constituie obiectul prezentului proiect rezolvă mobilarea parcelei cu o casă de locuit cu P+1E nivele.

Accesul auto si pietonal la clădirea propusa este asigurat din strada existenta care va avea gabaritul stabilit prin PUD- str. Voinicenilor fn aprobat.

În același timp propunerea prezentată detaliază încă o etapă intermediară în rezolvarea planului de ansamblu a zonei propusă prin Planul Urbanistic de Detaliu anterior, în scopul reglementării posibilităților de acces și mobilare pentru parcela studiată.

Construcțiile propuse prin acest P.U.D. sunt următoarele:

–casă de locuit cu P+1E niveluri, spații pentru parcare, împrejmuire, accese carosabile și pietonale, amenajări spații verzi.

Se va rezolva de asemenea și împrejmuirea parcelei, racordarea și branșarea construcției propuse la principalele utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

1.3. Surse de documentare

În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Proiecte și studii elaborate anterior ca: PUZ ZONA REZIDENTIALĂ CARTIER UNIRII proiect întocmit de SC Proiect SRL, PUD-uri și PUZ-uri aprobate în zonă. În elaborarea PUD-lui s-au analizat date și informații culese din următoarele surse: Bazele topografice ale Municipiului Tg.-Mureș, actualizarea lor cu date și elemente culese pe teren sc. 1:5000; 1:1000, Planul Urbanistic General al Municipiului Tg.-Mureș aflat în vigoare la data întocmirii documentației, Planul Urbanistic de Detaliu aprobat anterior pentru zona în cauză.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Tg.-Mureș în zona de nord, zonă închegată din punct de vedere urbanistic, situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, zona Unirii, strada Voinicenilor fn.

Terenul ce face obiectul acestui studiu este un teren liber cu folosința actuală de teren arator.

Microzona de referință are o parcelare inițială relativ regulată ca formă și dimensiuni rezultate dintr-o dezmembrare întocmită pentru PUD str. Voinicenilor fn, aprobat.

Imaginea globală o reprezintă aceea de teren mediu construit (cladiri de locuit, grădini, terenuri împrejmuite).

2.2. Incadrare în localitate

Zona studiată se află în intravilanul localității Tg.Mureș – județul Mureș.

În raport cu restul localității terenul ce urmează a fi construit, este situat în partea de nord.

Circulația carosabilă generală este asigurată de str.Voinicenilor și str.Constantin Hagi Stoian, ce se desprinde din aceasta conform PUD aprobat.

Circulația pietonală este rezolvată pe trotuare în lungul străzilor ce deservește zona rezidențială cu dotările ei și polul de interes reprezentat de dotările comerciale și de prestări servicii ale cartierului Unirii.

Terenul studiat este delimitat spre nord și vest de parcele proprietate privată, la est de str.Constantin Hagi Stoian iar la sud de strada Voinicenilor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Întreaga zonă este relativ plată, având o pantă generală de cca 1,5% pe direcția nord-sud.

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmi un studiu geotehnic executându-se foraje și studii de stabilitate, pe locul de amplasare al clădirii.

Analiza caracteristicilor geotehnice ale terenului din zonă, întocmită pentru inventarierea condițiilor de fundare, în cadrul studiului pentru amplasarea clădirilor, arată o structură a straturilor configurată astfel:

strat vegetal	0,00 ÷ 2,0 m
straturi de pietriș, praf argilos nisipos	0,10 ÷ 1,0 m
nisip cu pietriș	1,10 ÷ 1,50 m
pietriș - bolovăniș cu nisip	1,50 ÷ 3,0 mp.

Această analiză amplacează porțiunea studiată în zona construibilă fără măsuri speciale.

Nivelul hidrostatic este variabil apa nefiind agresivă față de betoane

Zona se găsește pe terasa inferioară a albiei Mureșului.

Zona nu are stabilite prin Planul Urbanistic General porțiuni cu riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii).

2.4. **Circulația**

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate majoră, str. Voinicenilor și intersecțiile aferente acesteia, sunt zone cu trafic intens iar artera amintită, este o stradă în curs de modernizare.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Din aceasta strada se face și accesul pe parcela studiată.

Pentru viabilizarea parcelei este necesară crearea unui acces carosabil cu gabarit adecvat.

Soluția de principiu adoptată prin studiu a fost crearea unui acces care să deservească parcela propusă a fi mobilată.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului este în proporție de 100 % proprietate privată, delimitat de alte terenuri particulare și terenuri aparținând domeniului public ce constituie cai de acces –cu statutul de drum public.

Suprafața terenului luat în studiu este de 810,0 mp. din care 100 % în proprietate privată și în intravilanul localității.

2.6. **Echiparea edilitară**

Clădirea va beneficia de racorduri și bransamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str. Voinicenilor în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial

Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

2.7. Probleme de mediu

Conform studiului geotehnic amplasamentul se află pe un teren stabil cu risc geologic redus, apa freatică nu este agresivă față de betoane și se află la un nivel suficient de coborât pentru a nu afecta clădirea.

Clădirea ce reprezintă casa de locuit se poziționează la 13,65 m față de limita de proprietate la strada Voinicenilor, și la 5,0 m de la limita de proprietate la strada din partea de est a lotului. Pentru protecția solului, subsolului și a apelor se propune racordarea locuinței la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat ce va fi realizat în zona prin extinderea rețelelor. În același timp deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și evacuate în cadrul unui contract cu o firmă prestatoare.

Zona face parte dintr-un areal cu deficit de spații verzi, prin plantațiile propuse urmărindu-se îmbunătățirea acestei caracteristici.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

2.8. Opțiuni ale populației

Mobilarea parcelei cu o locuință se încadrează în profilul funcțional preexistent al zonei, nu generează disfuncții în raport cu vecinătățile. Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute pe parcursul derulării documentației de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte conform Planului Urbanistic General din intravilanul municipiului Tg.-Mureș prin PUG și alte studii anterioare prezentei documentații pentru zona în cauză s-a prevăzut funcțiunea de locuire ca funcțiune predominantă, prevederi în care se înscrie programul beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul Planului Urbanistic General aflat în vigoare la data întocmirii documentației, și a studiilor succesive acestuia (PUZ Ansamblul rezidențial Unirii, PUD str. Voinicenilor) s-a stabilit pentru această zonă un caracter de teren intravilan și funcțiunea predominantă de locuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se păstrează prevederea PUG și reglementările PUZ-ului Ansamblu Rezidențial Unirii și PUD-ului str. Voinicenilor cu pastrarea distantelor stabilite prin acestea.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relaționarea construcției propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării la teren a acesteia; prezența spațiilor plantate și coeficienți urbanistici (POT, CUT) reduși contribuie la înscrierea tipului de abordare urbanistică în principiile dezvoltării durabile fără solicitarea excesivă a resurselor existente. Condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă factori de risc.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația carosabilă în zonele învecinate zonei studiate este de intensitate majoră, str. Voinicenilor și intersecțiile aferente acesteia, sunt zone cu trafic intens.

Strada Voinicenilor are profil adecvat transversal și longitudinal fiind practic accesibilă circulației rutiere locale de deservire a funcțiunilor din zonă. Din aceasta strada se desprinde str. propusa prin „PUD str. Voinicenilor” al cărui gabarit a fost stabilit prin acesta.

Dat fiind caracterul parcelării pentru construirea casei de locuit, s-a ales varianta amplasării de garaje și spații de parcare în spațiul individual al parcelei, conform regulamentului general de urbanism.

3.5. Zonificarea funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela propusă a fi mobilată se înscrie în condițiile de construire stabilite prin RGU, terenul fiind valoros și studiul geologic evidențiind că este o zonă suficient de stabilă din punct de vedere geomorfologic, s-a propus stabilirea suprafeței clădirilor nou construite, cu respectarea condițiilor maxime de ocupare prevăzute prin studiile precedente de urbanism (PUG, PUZ).

Din punct de vedere al ocupării și folosirii terenului cu un POT de max. 30 % și cu un CUT de 0,35, clădirea se înscrie optim în raport cu specificul programelor propuse și cu intenția de a conserva ambianța naturală a zonei.

Bilanț teritorial

	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	128,50	15,86
Zone carosabile, parcare	0,00	0,00	50,00	6,17
Spatii pietonale	0,00	0,00	40,00	4,94
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	350,00	43,21
Alte zone teren neconstruit	810,00	100,00	241,50	29,81
Tota suprafata studiata	810,00	100,00	810,00	100,00

Regimul de aliniere

Date fiind elementele definitorii ale cadrului natural precum și dorința de a prezerva ambianța preponderent naturală, s-a conservat un front discontinuu cu spații neconstruite majoritare în raport cu cele construite, constantă reflectată și în indicatorii de ocupare a terenurilor POT, CUT.

Regimul de înălțime

Înălțimea la cornișă propusă, pentru funcțiunea de locuință, se situează la înălțimea medie a clădirilor situate în zonele adiacente și asigură o folosire rațională a terenului lăsând loc posibilității mascării prin vegetație a zonei construite pentru menținerea imaginii generale de spațiu plantat și a unei însoriri optime în contextul în care zona beneficiază de un POT de 30 %.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, în curs de modernizare: pe strada Voinicenilor există rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC COMPANIA AQUASERV SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunilor propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

Clădirea va beneficia în viitor de racorduri și branșamente individuale de alimentare cu apă și canalizare din str.Voinicenilor în sistem centralizat.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă. Curentul electric și gazul se vor obține din racorduri la rețelele existente în strada Voinicenilor, realizate conform prescripțiilor tehnice al proprietarilor și gestionarilor de rețele.

Conform avizelor obținute pentru planul urbanistic zonal, cartier rezidențial Unirii, din care zona studiată face parte, operatorii de rețele edilitare au capacitatea de a racorda la rețelele existente această zonă.

Încălzirea se va rezolva în sistem individual prin prevederea unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Zona face parte dintr-un areal cu densități moderate, în care funcțiunea de locuire se integrează treptat.

Un factor de îmbunătățire a impactului asupra mediului este reprezentat de plantarea parcelei și asigurarea unui procent semnificativ pentru spații verzi amenajate peisager. De asemenea, se vor respecta indicii de impermeabilizare maximali stabiliți prin Regulamentul aferent PUG, PUZ.

S-au prevăzut prin PUD zone plantate la limita vecinătăților, căilor de acces, cât și pe suprafața lotului, acestea fiind premiza construcției ecologice a zonei.

Distanțele față de vecini și căile de acces asigură premiza protecției calității aerului iar racordarea locuinței la rețeaua de echipamente a zonei conservă calitatea apelor freatice, a solului.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere și preluate de agentul de salubritate din zonă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin propunerea făcută se crează posibilitatea echipării parcelei la rețelele zonale în sistem centralizat.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Implantarea și organizarea diferitelor funcțiuni adăugate spațiului urbanistic al localităților urbane necesită corelare cu studiile anterioare și o monitorizare atentă a implantării acestora în relație cu funcțiunile existente cu mediul natural și cel construit în scopul dezvoltării armonioase și compatibile.

Intocmit,
arh. Raus Adriana.

S.C. TEKTURA S.R.L.
TG.MURES

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STUDIU DE AMPLASAMENT PENTRU CONSTRUIRE
CASA DE LOCUIT P+1E
STR. VOINICENILOR FN TG.-MURES
PROIECT NR.27/1/2012